



HSB Brf Nordväst i Eslöv  
Org nr 742000-0825

## ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Nordväst i Eslöv

Org nr 742000-0825

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
**2009-01-01 - 2009-12-31**

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2009

#### Föreningsfrågor

##### Styrelse

Dennis Persson	ordförande
Ingvar Persson	v ordförande
Bengt Nilsson	sekreterare
Ulf Tegnander	v sekreterare
Kristina Nilsson	ledamot
David Bengtsson	ledamot
Carolyn Månsson	ledamot utsedd av HSB Skåne
Katarina Grönvall	suppleant
Kjell Andersson	suppleant
Göran Dahlqvist	suppleant utsedd av HSB Skåne

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ingvar Persson, Ulf Tegnander och Kristina Nilsson samt suppleanterna Katarina Grönvall och Kjell Andersson.

##### Stämman/Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-05-12, vari 32 röstberättigade medlemmar var representerade.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

##### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av två i förening  
Dennis Persson  
Ingvar Persson  
Bengt Nilsson  
Ulf Johansson

##### Revisorer

Av föreningen valda revisorer har varit  
Marianne Liljedahl  
Patrik Nilsson

suppleant

samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.





## Verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Lammet 9 och 10, vilka byggdes år 1952, 1953 och 1957.

På fastigheten finns 3 bostadshus med adress Stallgatan 4-6 och Vångavägen 32.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

*Föreningen har gjort följande stora underhåll:*

År 2000 fönsterbyte

År 2004 Stambyte

År 2007 Takrenovering Vångavägen

År 2009-2010 Balkongrenovering med inglasning.

## Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m2
1	38	1 359
2	89	5 010
3	3	228
	<b>130</b>	<b>6 597</b>

Lokaler, bostadsrätt 1 154

Lokaler, hyresrätt 6 163

Parkeringsplatser 52

Garage 29

Under året har 9 lägenhetsöverlåtelser skett.

Kjell Johansson har utfört stadgeenlig fastighetsbesiktning 2009-02-07.

## Ekonomi

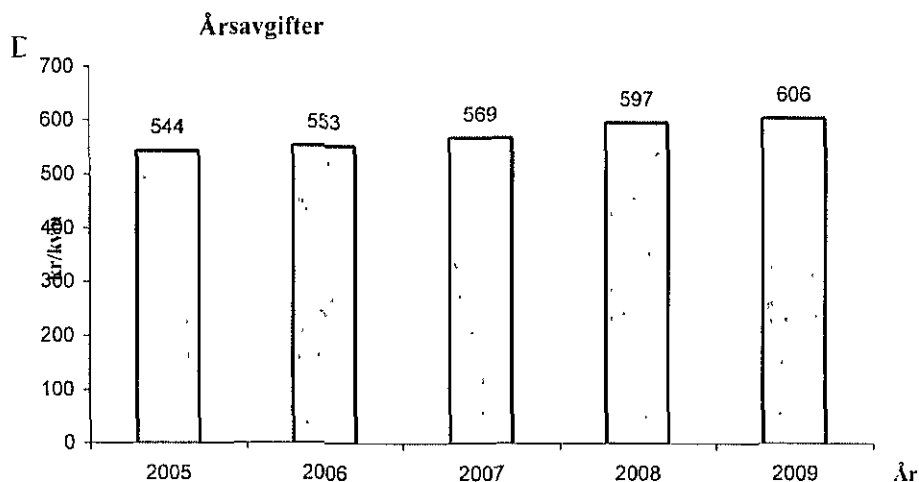
Resultat och ställning	2009	2008	2007	2006
Belopp i tkr				
Nettoomsättning	4 221	4 144	3 949	3 852
Rörelseresultat	1 070	970	917	828
Resultat efter finansiella poster	165	224	162	89
Balansomslutning	23 691	18 728	18 784	17 436
Avgiftsbortfall i %	0,0	0,0	0,0	0,0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	606	597	569	553
Fond för yttre underhåll	948	809	731	706



### Avgifter och hyror

Årsavgifter och hyror höjdes med 2 % fr o m 2009-01-01.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt kr 606:-/kvm bostadslägenhetsyta.



### Väsentliga händelser under året

#### Årets underhåll

Balkongutbyggnad med inglasning påbörjad, arbetet fortsätter under 2010.

Resultatet visar ett underskott med anledning av försäkringsskada samt kostnader för uttag av nya pantbrev för balkongerna.

### Förväntad framtida utveckling

#### Framtida underhåll

Under en treårsperiod beräknar föreningen enligt underhållsplanen genomföra följande:

Balkongrenovering med utbyggnad och inglasning slutföres. Detta kommer medföra en extra höjning för de som får utbyggd balkong. Detta regleras vid en stämma med nya andelstal.

Takrenovering Stallgatan 4 och 6.

*Utöver ovanstående planerar styrelsen att:*

Äldre tvättmaskiner och torktumlare bytes succesivt mot nya och energisnålare.

Ny fastighetstaxering sker år 2010.

**Avgifter och hyror**

Den för år 2010 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 6 %  
Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 6% fr o m 2010-01-01.

Årsavgifterna uppgår /efter höjning/ till i genomsnitt kr 633:-/kvm  
bostadslägenhetsyta.

**Förslag till resultatdisposition**

Till stämmans förlogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-55 603,88
Årets resultat	164 514,77
	<b>108 910,89</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan/budget	359 000,00
Extra överföring eller uttag ur fond för yttre underhåll	0,00
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-56 281,50
Balanserat resultat	-193 807,61
	<b>108 910,89</b>

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkningen visar hur det har gått under året, men föreningen budgeterar och anpassar sina månadsavgifter med hänsyn till det planerade underhållet. Planerat underhåll kan variera mycket år från år men genom att göra avsättningar till en underhållsfond kan man jämna ut kostnaderna över åren. Nedan ser ni resultatet när man tagit hänsyn till detta.

<b>Fondförändring enligt styrelsens förslag</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
Årets resultat	164 515	224 460
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-359 000	-347 000
Extra överföring eller uttag ur fond för yttre underhåll	0	0
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	56 282	207 546
<b>Underskott till balanserat resultat efter yttre fondreglering</b>	<b>-138 204</b>	<b>85 006</b>



## RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Nettoomsättning	1	4 221 297	4 144 421
<b>Summa intäkter</b>		<b>4 221 297</b>	<b>4 144 421</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-2 633 058	-2 592 594
Löpande underhåll		-227 362	-147 920
Periodiskt underhåll	3	-56 282	-207 546
Avskriv.		-234 263	-226 657
<b>Summa kostnader</b>		<b>-3 150 965</b>	<b>-3 174 717</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 070 332</b>	<b>969 704</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		4 094	29 372
Räntekostnader		-827 548	-832 253
Räntebidrag		30 612	57 638
Övriga finansiella kostnader		-112 975	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-905 818</b>	<b>-745 243</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>164 515</b>	<b>224 460</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>164 515</b>	<b>224 460</b>

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	17 107 964	17 342 227
Pågående arbeten fastigheter	5	2 101 621	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 209 585</b>	<b>17 342 227</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Skåne		500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 210 085</b>	<b>17 342 727</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		13 669	5 270
Kundfordringar		856	5 330
Skattekonto		13 205	12 957
Skattefordringar		137 501	57 354
Avräkningskonto HSB Skåne		3 895 502	883 882
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	70 200	70 201
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 130 933</b>	<b>1 034 994</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Bunden placering	7	350 000	350 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>350 000</b>	<b>350 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 480 933</b>	<b>1 384 994</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>23 691 018</b>	<b>18 727 721</b>



## BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		158 585	158 585
Ej sålda bostadsrätter		-4 830	-4 830
Fond för yttre underhåll		947 958	808 504
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 101 713</b>	<b>962 259</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-55 604	-140 610
Årets resultat		164 515	224 460
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>108 911</b>	<b>83 850</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 210 624</b>	<b>1 046 109</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	21 410 066	16 653 525
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 410 066</b>	<b>16 653 525</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fond för inre underhåll	10	178 227	187 783
Leverantörsskulder		342 286	414 027
Övriga kortfristiga skulder		5 805	6 259
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	544 009	420 017
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 070 327</b>	<b>1 028 087</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 691 018</b>	<b>18 727 721</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Pantbrev i fastighet		24 398 400	17 919 600
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga





## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Föreningen beskattas för sina ränteintäkter. Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 26,3 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 432 tkr  
Förändring jämfört med föregående år minskning med 4 tkr

### Noter

	2009	2008
<b>1 Nettoomsättning</b>		
Hysesintäkter lokaler / bostäder	15 228	15 072
Hysesintäkter övrigt	156 825	140 970
Årsavgifter bostäder	3 994 560	3 916 176
Årsavgifter lokaler	34 128	33 456
Intäkter pant, överlåtelse	18 404	38 335
Övriga intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	2 152	0
Övriga intäkter	0	412
	<b>4 221 297</b>	<b>4 144 421</b>
<b>2 Drift</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Snöröjning	17 431	3 019
El-avgifter	129 855	132 580
Uppvärmningsavgifter	939 237	878 286
Vatten och avlopp	258 224	249 855
Renhållning	87 795	86 512
Kabel-TV, internet	115 596	112 410
Fastighetsförsäkringspremier	40 865	40 787
Fastighetsskatt	111 524	108 460
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	655	675
Extern revisionsarvode	8 850	8 663
Förvaltningsavtal	588 795	573 006
Kostnader pant, överlåtelse	19 656	33 630
Övriga förvaltningskostnader	11 017	15 006
Medlemsavgifter	40 300	40 300
	<b>2 369 800</b>	<b>2 283 189</b>



<b>Förtroendevalda och personalkostnader</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Löner för anställda	126 266	123 073
Övrig lön/ersättning för anställda	0	1 174
Arvode styrelsen	71 100	72 850
Revisionsarvode	2 500	2 000
Pensionskostnader	1 156	4 044
Sociala avgifter	62 235	63 571
Uttagsskatt	0	42 692
	<b>263 258</b>	<b>309 405</b>

**Summa drift** **2 633 058** **2 592 594**

<b>Medelantalet anställda</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Kvinnor, deltidsanställd	1	1
Män	0	0

Av de sociala avgifterna hänförs till styrelsens medlemmar 23 300 kr

<b>3 Periodiskt underhåll</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Underhåll enligt plan	56 282	207 546
	<b>56 282</b>	<b>207 546</b>

**4 Byggnader och mark** **2009-12-31** **2008-12-31**

Värdet utgörs av produktionskostnaden (anskaffningskostnaden).

Utrangering har skett under år 2004 pga stambyte/badrumrensning

Byggnaderna är helt avskrivna år:

Brandförsäkringsvärde:

Värdeår enligt taxeringsbeslut

2026

Fullvärde

1953, 1953 & 1957

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets Typ avskrivning	Avskrivn period	Bokfört värde 2009-12-31
Ursprunglig byggnad	3 022 580	-2 805 570	-12 056 R	1953 - 2026	204 954
Ursprunglig mark	108 520				108 520
Värme	642 411	-458 939	-21 396 R	1987 - 2017	162 076
Badrum	15 539 904	-566 030	-134 373 P	2004 - 2043	14 839 501
Fasadrensning	1 051 922	-694 471	-21 096 R	1975 - 2025	336 355
Miljöhus	151 468	-121 648	-7 596 R	1993 - 2012	22 224
Takomläggning	1 509 826	-37 746	-37 746 R	2008 - 2047	1 434 334
<b>Byggnader</b>	<b>22 026 631</b>	<b>-4 684 404</b>	<b>-234 263</b>		<b>17 107 964</b>

Typ: R rak avskrivning, P progressiv avskrivning

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Anskaffningsvärde byggnader	21 918 111	20 408 285
Anskaffningsvärde mark	108 520	108 520
Årets investering	0	1 509 826
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 026 631</b>	<b>22 026 631</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar	-4 684 404	-4 457 747
Årets avskrivningar enligt plan	-234 263	-226 657
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-4 918 667</b>	<b>-4 684 404</b>

**Utgående bokfört värde****17 107 964**      **17 342 227**

Taxeringsvärden byggnader	20 266 000	20 266 000
Taxeringsvärden mark	5 700 000	5 700 000
	<b>25 966 000</b>	<b>25 966 000</b>

Fastighetsbeteckning      Lammet 9 och 10

**5 Pågående arbeten fastigheter****2009-12-31**      **2008-12-31**

Pågående arbeten fastigheter, balkonger	2 101 621	0
---	-----------	---

**6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter****2009-12-31**      **2008-12-31**

Förutbetald försäkring	40 864	40 865
Förutbetald kabel-tv	28 899	28 899
Upplupna räntebidrag	437	437
	<b>70 200</b>	<b>70 201</b>

**7 Bunden placering**

Räntesats

Löptid

**2009-12-31****2008-12-31**

HSB Skåne	0,60%	2010-01-01	<b>350 000</b>	<b>350 000</b>
-----------	-------	------------	----------------	----------------

**8 Eget kapital**Inbetalda  
insatserUpplåtelse  
avgiftFond yttre  
underhållBalanserat  
resultatÅrets  
resultat

Belopp vid årets början	158 585	0	808 504	-140 610	224 460
Disposition enl stämmobeslut	0	0	139 454	85 006	-224 460
Årets resultat					164 515
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>158 585</b>	<b>0</b>	<b>947 958</b>	<b>-55 604</b>	<b>164 515</b>



<b>9 Skulder till kreditinstitut</b>	<b>Ränta</b>	<b>3 mån</b>	<b>Konv datum</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
Nordea Hypotek	5,58		2009-01-28	0	40 702
Swedbank Hyp AB	1,13		2009-12-28	247 244	282 564
Swedbank Hyp AB	1,49		2010-03-28	553 447	559 259
Stadshypotek	5,47		2010-10-30	4 700 000	4 750 000
Stadshypotek	4,64		2011-04-30	4 728 750	4 777 250
SBAB	5,05		2012-09-25	1 466 250	1 481 250
Stadshypotek	4,32		2014-01-30	4 714 375	4 762 500
SBAB	4,03		2014-10-09	5 000 000	5 000 000
				<b>21 410 066</b>	<b>21 653 525</b>

Nästa års amortering uppgår till	243 459
Beräknad amortering inom 2 - 5 år uppgår till	1 053 852
Därefter uppgår skulden till	20 112 755

<b>10 Fond för inre underhåll</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
Belopp vid årets ingång	187 783	194 851
Uttag under året	-9 556	-7 068
<b>Utgående värde</b>	<b>178 227</b>	<b>187 783</b>

<b>11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
Upplupna semesterlöner	13 110	12 793
Uppl pensionskostnader Fora	165	4 026
Förutbet månavgifter/hyror	366 907	268 011
Upplupna räntekostnader	155 027	126 687
Övriga interimskulder	0	8 500
Ber arvode för revision	8 800	0
	<b>544 009</b>	<b>420 017</b>



HSB Brf Nordväst i Eslöv

Org nr 742000-0825

Eslöv

ort

2010-03-25

datum

Dennis Persson

Dennis Persson

Ingvar Persson

Ingvar Persson

Bengt Nilsson

Bengt Nilsson

Ulf Tegnåder

Ulf Tegnåder

Kristina Nilsson

Kristina Nilsson

David Bengtsson

David Bengtsson

Carolyn Månsson

Carolyn Månsson

### Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den

2010-04-07

Marianne Liljedahl

Marianne Liljedahl

Föreningsvald revisor

Tommy Mårtensson

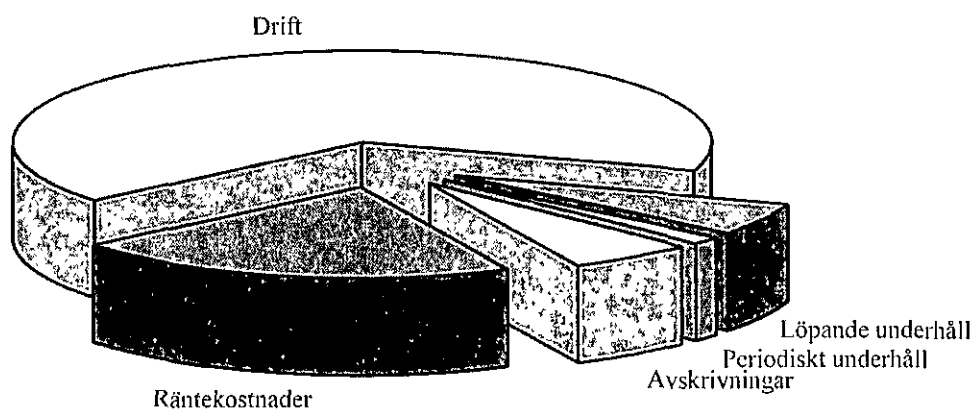
Tommy Mårtensson  
BoRevision AB

Utsedd av HSB Riksförbund

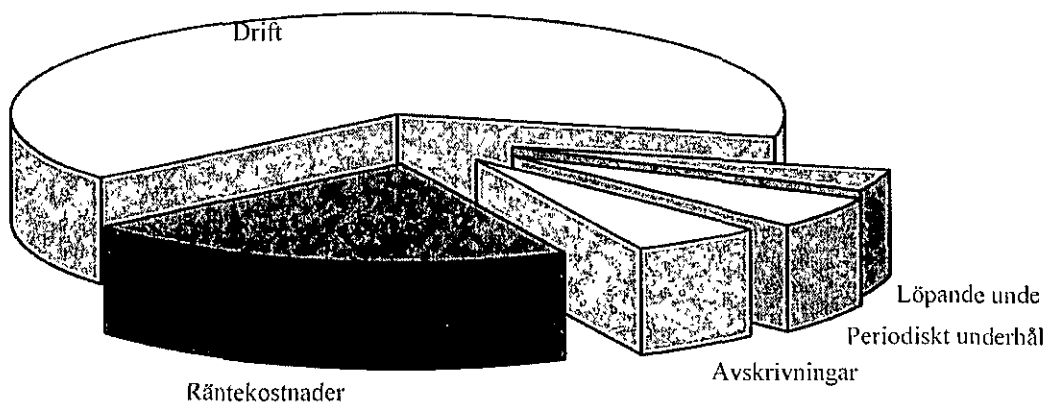


## Rörelsens kostnader

2009-12-31



2008-12-31



# REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i**  
**HSB Brf Nordväst i Eslöv**  
Org nr 742000-0825

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Brf Nordväst i Eslöv för räkenskapsåret 2009.

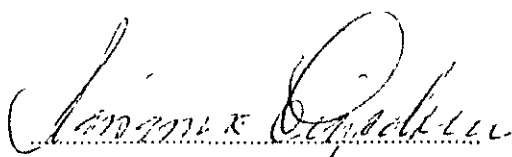
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.


Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Ort..... *Eslöv* ..... 2010- *04* - *07* .....



Marianne Liljedahl  
Av föreningen vald revisor



Tommy Mariénsson  
BoRevision AB  
Utsedd av HSB Riksförbund